Immobilier: Le détail du plan d'action 2008-2012

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 03-06-2008 02:06:25

· Six objectifs pour diversifier l'offre en logement

· Le code de l'urbanisme devant le Parlement cet automne

FACE à l'inquiétante flambée des prix de l'immobilier, la tutelle se devait de réagir. Une réaction qui pour une fois ne manque pas d'originalité, mais dont la réalisation risque de rencontrer quelques difficultés. Douze mesures ont ainsi été annoncées conjointement par les départements des Finances et de l'Habitat (cf.www .leconomiste.com) pour réguler le marché de l'immobilier et par conséquent réduire des effets de la spéculation.

Pour démarrer, le plan d'actions 2008-2012 s'est fixé six objectifs. A commencer par l'intensification et la diversification de l'offre en logement dans le but d'en assurer une adéquation avec la demande. Il s'agit d'une politique de développement de villes nouvelles à la périphérie de grandes villes comme Casablanca, Tanger, Rabat, Agadir, Nador... L'ouverture à l'urbanisation de 162 nouvelles zones situées dans une centaine de villes (150.000 ha au total) devrait permettre la réduction du déficit en logements à l'horizon 2012. Un déficit estimé à près de 1 million d'unités à fin 2007. A noter que ce dernier s'accroît de quelque 50.000 unités par an. L'objectif est de ramener ce déficit à 500.000 unités vers 2012.

Un programme où le rôle de l'Etat-promoteur sera redéfini. L'Etat est appelé à devenir un aménageur-accompagnateur et facilitateur dans les secteurs de l'habitat et de l'urbanisme. «Partout où Al Omrane peut se retirer, il le fera au profit du privé», indique Abderrahmane Chorfi. Une démarche qui devrait se traduire par une plus grande présence des promoteurs immobiliers notamment dans le milieu rural. Et pour cause, l'Etat leur offre carrément des mesures incitatives. «Tout promoteur qui construit plus de 100 logements en milieu rural dans le cadre de l'opération logement à 140.000 DH, bénéficiera d'exonérations fiscales», promet Chorfi. L'objectif d'un tel appui est justement d'apporter entre autres une assistance technique et architecturale dans l'arrière-pays. Cependant, ce dispositif risque de rester un voeu pieux, en l'absence d'un code et de documents de l'urbanisme. En principe, le code de l'urbanisme devra passer au Parlement lors de la session d'automne 2008.

Autre nouveauté annoncée, l'Etat appliquera désormais le droit de péremption. Une mesure qu'il peut exercer en toutes circonstances pour libérer le foncier évitant ainsi la spéculation. En clair, ce droit accordé aux services de l'enregistrement permet de lutter plus ou moins efficacement contre la fraude fiscale et la pratique du «noir». Ce service aura désormais toute latitude de pénaliser ceux qui ont recours au «noir» par la revalorisation du bien immobilier acquis. Dans le même registre, dans des zones inscrites dans la stratégie d'ouverture à l'urbanisme, l'Etat peut intervenir dans des transactions par l'acquisition de terrains au prix du marché déclaré. Une mesure qui existait bel et bien auparavant, mais qui n'a jamais été mise en application. L'on promet que ce ne sera désormais plus le cas.

800.000 logements vacants...

L'ON estime le nombre de logements vacants à quelque 800.000 unités. Le département de tutelle pointe directement du doigt les spéculateurs. Un stock que la tutelle compte réduire non seulement par l'instauration d'une taxe sur les logements inhabités mais aussi sur les terrains non bâtis. Une disposition difficile à mettre en pratique, en l'absence d'une définition claire du «vacant» et de statistiques fiables. En effet, comment différencier entre une résidence secondaire, un logement de MRE ou d'étrangers... Toute la question est là.

L'économiste